



Der Anwaltverein informiert

Haustierhaltung in der Mietwohnung



Bernd Jahreis, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Erbrecht und Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

Immer wieder gibt es im Rahmen von Mietverhältnissen Probleme bei der Haltung von Haustieren. Dies aus den unterschiedlichsten Gründen heraus.

Hier die wichtigsten Grundsätze: Ein generelles Verbot der Tierhaltung im Rahmen eines Formularmietvertrages ist wegen Verstoß gegen § 307 BGB unwirksam. Dies hat der BGH im Rahmen eines Urteils vom 14.11.2007 so entschieden und dies damit begründet, dass dadurch auch die Haltung von Kleintieren wie Goldhamster, Meerschweinchen, Zwergkaninchen, Aquarienfischen und Wellensittichen betroffen wäre. Dies bedeutet aber nicht, dass ein Mieter nach Gutdünken Tiere in der Wohnung halten kann.

Wird im Rahmen eines Formularmietvertrages konkret die Haltung von Hunden oder Katzen untersagt, so ist diese Regelung wirksam und eine Aufhebung dieses mietvertraglichen Verbots ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters möglich.

Verlangt ein Mietvertrag für die Tierhaltung die Zustimmung des Vermieters, so darf dieser eine ge-

wünschte Stimmung zur Tierhaltung nicht willkürlich untersagen, sondern muss dafür nachvollziehbare Gründe für die Versagung der Zustimmung nennen können, wobei auch die bisherige Genehmigungspraxis des Vermieters eine Rolle spielt, d. h. soweit er bislang bei entsprechenden Anfragen die Tierhaltung genehmigt hat, kann er hiervon nicht ohne wesentlichen Grund (z. B. ständige Verschmutzung der Grünanlagen etc.) abweichen. Erlaubt der Mietvertrag ausdrücklich die Tierhaltung, so erstreckt sich diese Genehmigung auf alle üblichen Tiere wie Hunde, Katzen, Käfigvögel oder übliche Kleintiere wie Hamster, Kaninchen und Meerschweinchen. Diese Erlaubnis findet allerdings dort ihre Grenzen, wo objektiv gesehen die Wohnung für die jeweilige Tierhaltung oder aber auch den beabsichtigten Umfang der Tierhaltung nicht geeignet ist. Enthält ein Mietvertrag keine

Bestimmung zur Tierhaltung, so bedarf die Haltung von anderen Tieren wie den oben genannten Kleintieren, d. h. also z. B. von Hunden und Katzen der Zustimmung des Vermieters, der bei seiner Entscheidung vernünftige Gründe bei einer etwaigen Ablehnung nennen muss (z. B. Gefährdung von Kleinkindern, Verunreinigung von Kinderspielplätzen etc.).

Hält ein Mieter ohne erforderliche Mietererlaubnis ein Haustier, so kann der Vermieter den Mieter bei nachvollziehbaren Gründen auffordern, das Tier abzuschaffen und ggf. auch Klage auf Beseitigung des Tieres erheben. Kommt der Mieter einer entsprechenden Beseitigungsaufforderung nicht nach, so kann dies im Extremfall, z. B. bei der Gefährdung von anderen Mietern, auch zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Selbst wenn aufgrund des Mietvertrages oder aufgrund einer



ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters die Haltung eines Tieres zulässig ist bzw. war, so kann der Vermieter aus wichtigem Grund die einmal erteilte Genehmigung widerrufen. Dies z. B. dann, wenn ein Hund durch ständiges Bellen die Nachtruhe anderer Mieter nachhaltig stört.

In der Regel handelt es sich dabei um Einzelfallentscheidungen, bei denen Ihnen ein Rechtsanwalt Auskunft zur jeweiligen Rechtslage erteilen kann.

Einen kompetenten Ansprechpartner finden Sie dafür über den Bayreuther Anwaltverein.
www.bayreuther-anwaltverein.de